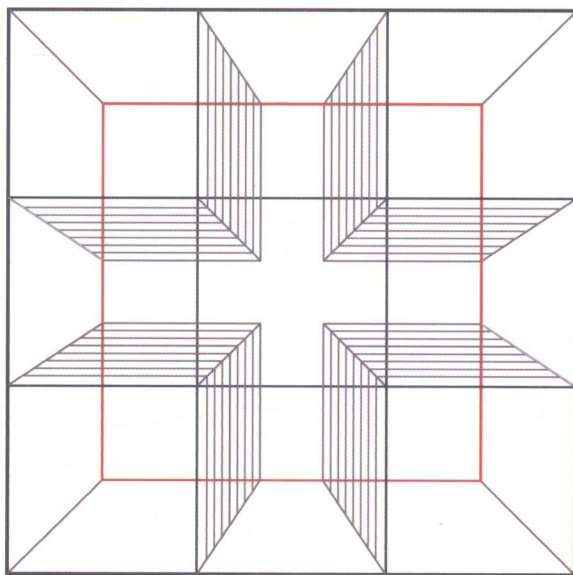


HR 2009年
CHINA

中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

邓卫 张杰 庄惟敏 主编



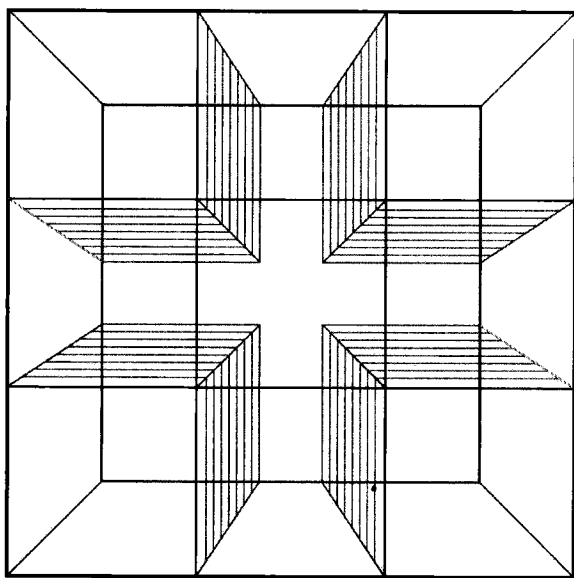
清华大学出版社

HR
CHINA **2009年**

中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

邓卫 张杰 庄惟敏 主编



清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书对 2008 年中国城市住宅开发建设、配置流通等各领域的实况与动态予以全面的、客观的介绍和分析。全书共分七章,主要内容包括:中国城市住宅发展的简要回顾;住房存量与居住水平,住宅权属关系,人口和家庭结构与住宅需求;住房金融市场、土地市场、一手房市场、二手房市场以及租赁住房市场;城市化与住宅,大城市住区空间布局,城市交通与住宅,流动人口聚居区;住房政策回顾与解读,保障性住房政策,商品住房政策;住宅规划建设的相关法规与技术规范,住宅规划设计,住宅建造生产,展望与挑战等。

本书的主要特点在于:主要以国家统计局、住房与城乡建设部等政府部门发布的权威统计数据为基础进行科学分析,从实证的角度反映 2008 年全国城市住宅的发展状况,数据翔实、图表丰富、行文简明、语言朴实,是从事住宅规划设计和开发建设工作者可参考借鉴的工具书。

本书适合建筑学、城市规划、城市管理、城市经济、住宅经济和住房政策领域的理论与实践工作者、大专院校师生以及对住房问题有兴趣的普通公众读者阅读。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

2009 年中国城市住宅发展报告/邓卫,张杰,庄惟敏主编. —北京:清华大学出版社, 2009. 12

ISBN 978-7-302-21388-8

I. ①2… II. ①邓… ②张… ③庄… III. ①城市—住宅—房地产业—经济发展—研究报告—中国—2009 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 195568 号

责任编辑:徐学军

责任校对:王凤芝

责任印制:杨 艳

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 刷 者:北京市昌平环球印刷厂

装 订 者:北京国马印刷厂

经 销:全国新华书店

开 本:205×282

印 张:6.5

字 数:132 千字

版 次:2009 年 12 月第 1 版

印 次:2009 年 12 月第 1 次印刷

印 数:1~3000

定 价:30.00 元

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话:010-62770177 转 3103 产品编号:035529-01

《2009年中国城市住宅发展报告》

主要编写人员简介

邓卫 清华大学建筑学院教授。

1984—1989年,清华大学建筑学院建筑学专业本科,获学士学位;

1991—1994年,清华大学经济管理学院技术经济专业研究生,获硕士学位;

2002—2003年,美国哈佛大学住宅研究中心访问学者。

任中国城市经济学会理事、中国住宅及房地产研究会理事、中国城市规划学会区域规划与城市经济学术委员会委员、北京城市科学研究会理事、国家注册城市规划师。

张杰 清华大学建筑学院教授。

1981—1985年,天津大学建筑学专业,获学士学位;

1985—1991年,英国约克大学高级建筑研究院,获博士学位;

1992—1994年,清华大学建筑学院博士后、讲师;

1993年5—7月加拿大不列颠哥伦比亚大学(UBC)人居中心访问学者;

2001年3—8月哈佛大学设计研究生院(GSD)高级访问学者;

2003年3—4月巴黎行政学院客座教授。

任中国城市规划学会城市设计学术委员会委员、中国城市规划学会历史文化名城学术委员会委员、北京市城市规划学会理事、北京城市设计与古都风貌保护规划学术委员会委员、《城市规划》、《住区》、《城市环境设计》编委会委员,国家一级注册建筑师。

庄惟敏 清华大学建筑设计研究院院长、教授。

1985年毕业于清华大学建筑系,获工学学士学位;

1985年清华大学建筑学院攻读硕士学位;

1987年清华大学建筑学院攻读博士学位;

1990—1992年日本国立千叶大学工学部工学博士学位。

获中国建筑学会1993年度青年建筑师奖第一名;1994年获中国建筑学会、香港建筑师学会、(美国)亚洲文化协会优秀青年建筑师一等奖;《建筑学报》、《建筑师》、《新建筑》杂志编委,北京市勘察设计协会理事,首都规划建设委员会专家咨询组专家,中国建筑学会建筑师分会理论与创作专业委员会副主任委员,北京市注册建筑师管理委员会委员。

前言

一千两百多年前,唐代伟大诗人杜甫曾发出这样的慨叹:“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜。”而时至今日,“居者有其屋”对于许多人来说,似乎仍是一个遥不可及的梦想。住房问题在已告别温饱阶段、正奔向全面小康的现代中国,越来越成为一个社会热点乃至焦点话题。从政府官员到平民百姓,从专家学者到业界精英,对此仁者见仁、智者见智,可谓众说纷纭、莫衷一是。今年适逢中华人民共和国成立 60 周年,我们在为新中国百业俱兴、日益繁荣而感到欢欣鼓舞的同时,仍不得不正视一个现象:尽管住房制度改革从 1980 年开始起步^①,已经走过了近 30 年的曲折历程,但如何妥善解决广大城镇居民尤其是低收入人群住房困境的政策思路,还处于艰难探索之中。

清华大学建筑学院长期致力于居住区规划、住宅设计的教学和科研工作,取得了丰硕的成果,如北京塔院居住小区、台阶式花园住宅、北京菊儿胡同类四合院改造工程(获联合国“人居”金奖)等,都是各个时期卓有影响的代表作。2001 年,清华大学建筑学院成立了住宅与社区研究所,把住宅研究从实体环境、物质空间的规划设计进一步拓展到住宅经济学、住宅社会学和住房政策等领域,力图从更综合的范畴、更全面的角度审视住宅与人、住宅与经济、住宅与社会、住宅与城市的复杂关系和内在规律。本报告即是近期的研究成果之一。

科学研究必须建立在科学事实之上。缺乏准确的数据,再高妙的理论、再严谨的论证也只不过是聚沙成塔,不堪一击。作为一个学术机构,我们首先要做的一项工作,就是努力为学术同行们搭建一个比较好的研究平台,即通过广泛搜集国家统计局、住房与城乡建设部(原建设部)等政府机构所公开发布的权威统计数据为基础,进行科学的整理、分析和识别,从中得出能反映全国城市住宅发展最新实况与动态的趋势,供大家在研究加以参考运用。因此,我们尽量不以既有的学术观点影响对数据的处理,力求公允地介绍事实、阐述现象,不渗透个人的褒贬评价,目的就是希望它能成为同行们值得借鉴的工具书之一。本报告今后将按年度编写和出版。报告内容除了反映前一年全国城市住宅发展的概貌之外,将根据具体情况,突出一两个专题,以便形成特色。

本报告是一次投石问路的尝试,也是一个抛砖引玉的举动。若有更多不同专业背景的专家学者加入住宅研究中,为中国人民早日得圆安居之梦鼓与呼,就是对我们最大的肯定和激励。恳请各界人士对本报告提出宝贵的批评建议。

清华大学建筑学院住宅与社区研究所 邓卫

2009 年 10 月 12 日

① 1980 年 6 月,中共中央、国务院在批转《全国基本建设工作会议汇报提纲》中提出:“准许私人建房、私人买房,准许私人拥有自己的住房。”

目 录

第一章 中国城市住宅的发展	1
1.1 社会主义计划经济时期的住宅发展	1
1.2 改革开放以后的住宅发展	2
1.3 2008 年我国城市住宅发展	3
第二章 住房状况与需求	5
2.1 住宅存量与居住水平	5
2.1.1 住宅存量持续增长	5
2.1.2 居住水平不断提高	8
2.2 住宅权属	10
2.2.1 住房来源以公共和市场化渠道为主	10
2.2.2 住房产权结构多元化	11
2.2.3 快速私有化导致住房私有化率不断提高	12
2.3 人口与住宅需求	14
2.3.1 人口增长拉动住房需求	14
2.3.2 流动人口对住房的特殊需求	14
2.3.3 人口寿命、年龄对住房需求的影响	15
2.3.4 人均收入、消费支出对住房的影响	17
2.4 家庭结构与住宅需求	19
2.4.1 家庭结构小型化	19
2.4.2 家庭的住宅需求多元化	20
第三章 住房市场	23
3.1 住房金融市场	24
3.1.1 住房投资增速回落	24
3.1.2 个人住房贷款增速下降	27
3.1.3 房地产信托发展迅速	29
3.1.4 房地产上市公司总资产持续上升	30
3.2 土地市场	30
3.2.1 土地使用制度沿革	30
3.2.2 交易情况呈下降趋势	32
3.2.3 土地供求不平衡	38

3.2.4	加强土地管理	39
3.3	一手房市场	40
3.3.1	成交量大幅下降	40
3.3.2	销售价格涨幅回落	41
3.3.3	空置面积大幅度增加	44
3.3.4	市场分析	45
3.4	二手房市场	46
3.4.1	二手房供应来源及优势	46
3.4.2	成交量萎缩	46
3.4.3	成交价格下降	48
3.4.4	市场现状分析	49
3.5	租赁住房市场	50
3.5.1	租赁房供应来源	50
3.5.2	市场波动较大	50
3.5.3	市场现状分析	52
3.5.4	加强市场管理和规范	54
第四章	住宅与城市	55
4.1	城市化与住宅	55
4.1.1	城市化区域差异对住宅需求的影响	55
4.1.2	住宅产品多元化	56
4.1.3	人口城乡迁移带来的住宅需求	57
4.2	大城市住区空间布局	58
4.2.1	住区空间布局演化及驱动力	58
4.2.2	住区空间布局特征——郊区化	59
4.2.3	住区空间布局演化的社会影响	61
4.3	城市交通与住宅	61
4.3.1	城市公共交通现状	62
4.3.2	轨道交通对住宅价格的影响	62
4.3.3	城市交通状况改善对住宅建设的影响	63
4.4	流动人口聚居区	65
4.4.1	空间分布特征	65
4.4.2	居住基本特征	67
第五章	住房政策	69
5.1	政策回顾与解读	69
5.1.1	我国城镇住房政策的演变	69
5.1.2	2008 年我国城镇住房政策解读	70

5.2 保障性住房政策	72
5.2.1 廉租房政策的完善及评价	72
5.2.2 经济适用房政策的发展与转型	73
5.2.3 限价商品房政策的由来及实施	75
5.3 2008 年商品住房政策盘点	77
5.3.1 全面禁建小产权房	77
5.3.2 抑制住房价格攀升	77
5.3.3 金融政策前紧后松	78
5.3.4 救市政策相继出台	78
第六章 住宅与技术	80
6.1 相关法规与技术规范	80
6.1.1 物权法·城乡规划法	80
6.1.2 民用建筑节能条例	80
6.1.3 配置标准	81
6.1.4 绿色建筑	82
6.2 住宅规划设计	83
6.2.1 廉租房指标	83
6.2.2 商品住房面积标准	84
6.2.3 灾后重建过渡安置房导则	85
6.3 住宅建造生产	85
6.3.1 住宅使用手册	85
6.3.2 全装修房	86
第七章 展望与挑战	87
7.1 住宅建设展望	87
7.1.1 住宅需求持续增长	87
7.1.2 住房市场稳定发展	88
7.1.3 住区布局趋于优化	89
7.1.4 住宅技术不断更新	89
7.2 住房政策前瞻	90
7.2.1 强化政策性住房建设	90
7.2.2 培育规范住房市场	90
7.2.3 住房政策地方化	91
7.2.4 完善城市住房保障体系	91
参考文献	92

第一章 中国城市住宅的发展

在新中国成立至今的 60 年里,我国城市住宅的发展经历了一系列变化,国家政治、经济社会发展对住宅发展产生了直接或间接的影响。按照时间发展历程,并综合政治、经济、社会和住宅本身发展变化各方面的因素,我国城市住宅的发展可以分为以下几个阶段。

1.1 社会主义计划经济时期的住宅发展^①

在 1949 年到 1978 年新中国成立的前 30 年里,社会主义计划经济体制下公有住宅发展成为城市住宅的主体。经历了学习苏联和反思、“大跃进”和调整以及“文化大革命”的冲击,住宅政策随着政治形势和经济波动反反复复,国家一方面始终承担着福利住房的沉重负担,另一方面又无力扭转城市居民居住水平每况愈下的状况^②。这 30 年的城市住宅发展大致经历了以下三个时期。

从 1949 年到 1957 年,是国民经济恢复和第一个五年计划时期。这个时期是新中国城市住宅发展相对稳定和正常的时期,住宅建设投资维持在国家基本建设投资的 10% 左右。这一时期逐步发展起来的住房制度、设计与技术规范等都为以后 30 年中国城市住宅的发展奠定了基础。新中国成立初期,大量建设缓解了住宅短缺的矛盾。随着 1952 年至 1957 年第一个五年计划的实施,住宅建设的重点转移到为生产建设服务上。

配合“一五”计划,城市住宅建设引进了苏联的建筑标准、标准设计方法和工业化目标。“一五”计划后期,重工业优先政策造成的产业发展失衡的问题逐步显现,工业发展受到影响。在国家“先生产、后生活”的方针下,住宅建设标准第一次大幅下降。为了寻求符合中国国情的住宅建设模式,在中央“双百”方针的号召下,建筑师从标准、造价以及居民居住习惯等方面对住宅进行了有益的探讨。在这个时期,美学形式已成为住宅设计的一个次要问题。面对现实的发展局势,在新中国建立初期开展的“社会主义现实主义”和“功能主义”的争执被迅速弃置脑后,住宅建设领域出现了比功能主义更为现实的态度,从而导致了以后相当一个时期内住宅设计的贫乏。

从 1958 年到 1965 年的“大跃进”和国民经济调整、整顿时期。曲折的政治经济发展使这一时期的住宅发展产生剧烈波动。1958 年至 1960 年开展的“大跃进”和人民公社化运动导致了国民经济结构的严重失调,也使住宅建设做出了巨大牺牲。在这一时期,住宅投资急剧下降,住宅建筑标准也下降到了新中国成立以来的最低水平,节约成为住宅

① 张杰,王韬. 社会主义计划经济时期的住宅发展. 见吕俊华,彼得·罗,张杰编著. 1840—2000 年中国现代城市住宅. 北京:清华大学出版社,2003。

② 吕俊华,彼得·罗,张杰编著. 1840—2000 年中国现代城市住宅. 北京:清华大学出版社,2003。

规划设计中压倒一切的原则。如何降低造价成为住宅设计的核心问题。从 1961 年开始的国民经济调整、整顿,使城市住宅发展再次回到理性的轨道。在注重调查研究的气氛下,在这一时期住宅设计领域的探索不乏真知灼见。设计上有关合理分户、分室问题的讨论推动了各种小面积住宅的研究与发展,住宅区规划方面也出现了多种多样的设计形式。但是随着“左倾”思想的抬头,“节约就是革命”的思想在“文化大革命”前夕再次统治了整个住宅规划设计领域。

从 1966 年到 1978 年的“文化大革命”及其影响期,席卷全国的政治风暴使国家的政治、经济发展受到严重破坏。住宅建设在“文化大革命”初期基本陷于停滞,进入 20 世纪 70 年代以后才得到了一定的恢复和发展。值得关注的是,在这个时期随着人口的增长和缓慢的农业发展,国家开始对城市用地实行控制,以保障基本的粮食生产。城市土地的短缺影响了城市住宅建设的发展。为了控制城市规模、节约土地,国家开始在大城市中鼓励建设高层住宅,并大幅度提高居住区的建筑密度。到 1970 年后期,人口的快速增长、住宅建设的缓慢发展、城市土地的紧张、建筑密度的增加都使得中国城市的居住状况面临越来越严重的问题,改革已势在必行。

1.2 改革开放以后的住宅发展^①

在 1978 年改革开放后的 30 年里,中国经济增长迅速,以市场化为取向的住房政策改革逐步深化,带来了中国城市住宅的大发展。20 世纪 90 年代国家提出了使住宅成为新的消费热点和经济增长点的口号,住宅产业现代化提上日程。随着社会经济格局的变化、居民的阶层化和需求多元化,住宅改变以

往作为配给品千篇一律的面貌,以适应市场需求。

在改革开放初期,住宅建设以追求数量、缓解住房极度紧缺的矛盾为发展方向。因此,国家提出了发挥中央、地方、企业和个人四方面积极性的方针以减轻国家负担,增加住宅投资。与之相呼应,部分地区展开了出售公有住房的实验。居住区规划和住宅设计也围绕节约用地、提高居住密度展开了广泛的讨论和实践。

到 20 世纪 80 年代中期,城镇人均居住面积从新中国成立初期的 3.6 平方米增加到 6 平方米,成为新中国成立以来人均居住面积增长最快的时期。大规模的住宅建设同时促进了对改善居住环境、提高住宅形式多样化的研究。尤其是一些建筑院校在理论和实践上非常活跃,对当时住宅设计整体水平的提高起到了推进作用。

20 世纪 80 年代中后期,随着社会主义商品经济理论的确立,住房商品化改革也加快了步伐。人们认识到,不解决公有住房租金过低的问题就无法建立真正的住房商品市场。因此,一些城市率先开展了“提租增资”的改革试点。但是,由于国家整体政治经济发展的波动,使提租的改革没有最终推广。住房商品化认识的深化和生活水平的不断提高,对完善居住区和住宅的使用功能提出了进一步的要求。1985 年颁布的《中国技术政策蓝皮书》中对推广住宅“套型”作了明确规定,可以说这是提高居住标准的一种突破。经济体制中对土地使用制度的改革带来房地产业的发展,从此以房地产为主要载体的住宅综合开发逐渐成为城镇住宅建设的主要部

^① 吕俊华,邵磊. 改革开放 22 年以来的住宅发展. 见吕俊华,彼得·罗,张杰编著. 1840—2000 年中国现代城市住宅. 北京:清华大学出版社,2003.

分。在这种背景下,1986 年国家开始了“城市住宅小区试点”,突出以人为中心的思想,提出通过精心规划、精心设计、精心施工、综合开发、配套建设和科学管理,提高小区的功能、环境、服务质量的目标。实践证明,试点小区在中国住宅建设中的引导和示范作用是成功的。

20 世纪 90 年代初,随着社会主义市场经济理论的建立,房地产业出现了空前的增长,但是由于体制的不健全,房地产过热出现了“泡沫经济”的现象,通过 90 年代中期的治理整顿,中国的经济发展才重新进入稳定阶段。随后,由亚洲金融危机引发的经济问题给中国经济发展带来新的挑战。国家提出“住宅产业成为新的消费热点和经济增长点”的方针,希望通过住宅消费拉动经济增长,住房政策改革的力度前所未有的加大起来,甚至规定了 1999 年为福利分房的最后截止日期。

经济体制的改革和深化带来了社会结构的进一步多样化,阶层分化带来了贫富差距,不同的家庭对住宅消费的承受能力不同。在有些高价位高标准的商品住宅供不应求的同时,还有许多住房困难户几代人蜗居一室。因此在发展住房市场的同时,建立完善的社会保障体系也成为当务之急。以房地产开发为主要模式的住宅建设在全方位的市场取向改革中逐渐表现出应有的丰富性,建筑形式、小区规划、物业管理、社区营造、生活理念等方面都成为很多房地产开发努力探求的“卖点”。配合住宅产业现代化的方针,继“城市住宅小区试点”之后,国家又提出了“城乡住宅小康示范工程”、“康居工程”等作为探索住宅产业现代化的具体应用,住宅产业现代化已成为新世纪中国住宅发展的必然趋势。

1.3 2008 年我国城市住宅发展

2008 年我国发生了雨雪冰冻和汶川地震两场突如其来的特大自然灾害,经历了全球经济和金融市场急剧动荡的巨大冲击,经济增长下行的压力明显加大。针对国内外经济形势的变化,我国政府及时调整宏观经济政策取向,果断实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策,迅速出台扩大国内需求的十项措施,基本上保持了我国国民经济总体平稳较快发展,但增长速度有所趋缓。

2008 年我国住房市场步入调整期,逐渐由 2007 年的发展过热转向理性回归。2008 年我国商品住房成交量减少,价格涨幅有所回落。从住房供给方面看,商品住房供给增加但增幅下降,商品住房新开工面积、施工面积、竣工面积增幅均有所减少。从需求方面看,商品住房销售面积同比减少,空置面积逐步增多。各类商品住房销售价格涨幅逐步回落,住房租赁价格涨幅也出现回落。住房市场变化带动住房开发投资增速回落,商业性房地产贷款增速明显放缓,土地开发和购置面积均为负增长,土地价格涨幅下降,部分城市土地出现流拍现象。

我国城市住房政策随着经济体制的转轨和国民经济的提升不断发展演变。2008 年下半年,国家及时出台相关政策,通过减免税收和信贷优惠来刺激普通住宅消费。中国人民银行多次下调贷款基准利率,并将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍,同时降低首付款比例;财政部下调个人购房契税税率、暂免征收印花税、暂免征收土地增值税等;国务院 12 月 27 日出台《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》,从更高层次上对加大保障性

住房建设力度、改善人民群众的居住条件、促进房地产健康发展提出要求,保障性住房建设被提高到前所未有的新高度。加快建立健全以廉租住房制度为重点,多渠道解决城市中低收入家庭住房困难的保障体系,成为中国住房制度改革的新重心。

我国人口基数大,进入快速城市化阶段后,每年都有上千万的人口从乡村迁移到城市定居,这一巨大的居住需求对城市住宅的建设和发展提出了极高的要求。一方面,要保证住宅建设的速度;另一方面,还要控制住宅建设的结构和权属,以便新移民的居住需求能顺利得以满足。城市化水平的区域差异造成了住宅建设和需求的空间分布也呈现出不平衡的特征,同时,我国城镇住宅产品呈现多元化的发展态势。住区空间布局随城市的发展不断演化,经历了从计划经济到市场经济的转轨过程,其空间布局体现出强烈的郊区化特征。在城市交通压力日益增大的背景下,解决好住宅建设与交通发展的关系已成

为当务之急。

在与城市住宅密切相关的法规与技术规范方面,《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《民用建筑节能条例》的陆续出台对中国住宅发展均具有重要意义。修订后的住宅区规划配置标准“千人指标”成为规划配置的新依据。《绿色建筑评价技术细则补充说明(规划设计部分)》的颁布完善了中国绿色建筑评价体系。在住宅规划设计方面,中小套型设计和廉租房设计成为了新的热点。《地震灾区过渡安置房建设技术导则》(试行)在建设规划选址方面和安置房布局方面进行提出技术指引。在住宅建造生产方面,商品房屋使用手册制度既能帮助商品房买受人正确合理使用房屋,维护其知情权,又明确了房地产开发企业的保修责任。有关部委下达的《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》将进一步推动全装修房的发展。

第二章 住房状况与需求

2.1 住宅存量与居住水平

2.1.1 住宅存量持续增长

我国人口众多,人口数量位居世界各国之首。要解决规模如此庞大的人口的居住问题,需要相应数量的住宅。20 世纪 80 年代,我国开始实行住房制度改革,同时我国进入城市化快速发展时期,每年新增大量城市住宅,这些因素使得我国城市住宅存量快速增长。

1997 年年末,我国城镇实有住宅建筑

面积 36.22 亿平方米;2008 年年末达到 127.37 亿平方米,比 1997 年增加了 91.15 亿平方米(见图 2-1)。如果按每套住宅 90 平方米来计算,那么 2008 年我国城镇住宅大约有 14 152 万套。

从各地区的情况来看,根据现有最新数据,2007 年我国东部地区^①城镇住宅建筑面积 56.80 亿平方米,中部地区 31.75 亿平方米,西部地区 24.34 亿平方米,分别占全国城镇住宅建筑面积的 50%、28%和 22%(见图 2-2)。

住宅增量是指一定时间内新增的住宅数量,一般用竣工面积来表示当年的住宅增量,

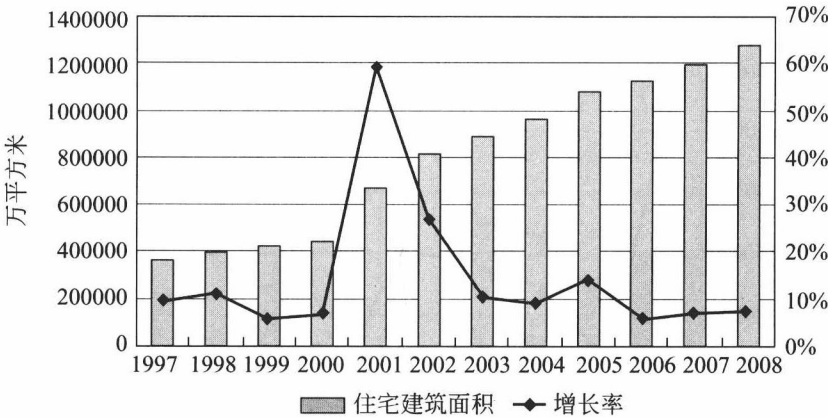


图 2-1 1997 年—2008 年末我国城镇实有住宅建筑面积

资料来源：历年《中国统计年鉴》

① 在本书第二、第三章中,根据国家信息中心中国房地产信息网的分类办法,东部地区包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东和海南;中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北和湖南;西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏和新疆。

也可以用施工面积(含新开工面积)来表示未来2年~3年的住宅增量。

近10年来,我国城镇住宅增量每年都在快速增长,1999年城镇住宅竣工和施工面积分别为32 480万平方米、69 390万平方米,2008年则达到了65 813万平方米、261 528万平方米,是1999年的2.03和3.77倍(见图2-3)。

但是,2008年由于受到世界宏观经济不景气的影响,我国城镇住宅增量增速出现回

落,其中,竣工面积同比^①增长率为-4.4%,比2007年下降9.3个百分点,出现了近五年来的首次负增长;施工面积同比增长率为15.6%,增幅比2007年下降4.8个百分点(见图2-3)。

从2008年各季度的情况来看,竣工面积增幅在第二、第四季度下降得比较快,分别比上一季度下降了19和12.4个百分点;施工面积增幅下降较平缓,总的来看,第四季度比第一季度下降了11.2个百分点(见图2-4)。

从各地区情况来看,2008年我国东、中、西部地区城镇住宅竣工面积分别为30 130, 18 277, 17 404万平方米,占全国比重分别为46%、28%、26%;三个地区的竣工面积增速都出现了下降,下降最快的是东部地区,同比下降5.7%,其次为西部地区,同比下降3.8%,中部地区同比下降2.7%(见图2-5)。2008年东、中、西部地区城镇住宅施工面积分别为127 098, 64 075, 70 352万平方米,占全国比重分别为48%、25%、27%;中部和西部地区施工面积增速均为19.7%,东部地区增速较低,为11.6%(见图2-6)。

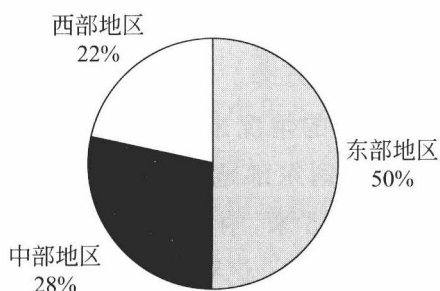


图 2-2 2007 年我国各地区城镇住宅建筑面积占比情况

资料来源:《2008 中国统计年鉴》

(注:《2008 中国统计年鉴》中,2007 年年末城镇实有住宅建筑面积为 2006 年数据。)

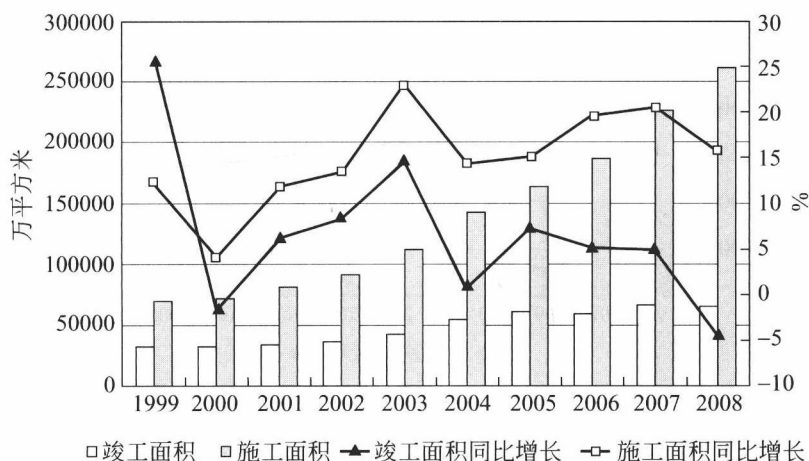


图 2-3 1999—2008 年我国城镇住宅竣工面积、施工面积及增长情况

资料来源:中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn

① 同比是指本年度报告期与上年度同一个报告期数据的比较,环比是指同一年度内下一报告期与上一报告期数据的比较。

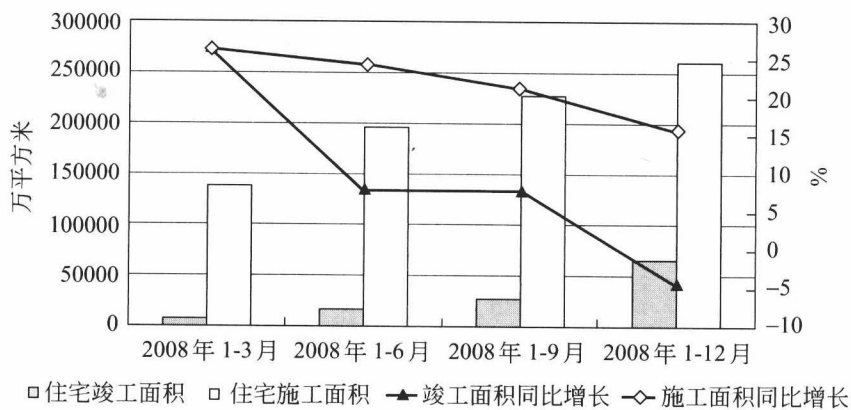


图 2-4 2008 年我国城镇住宅竣工面积、施工面积及增长情况

资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn

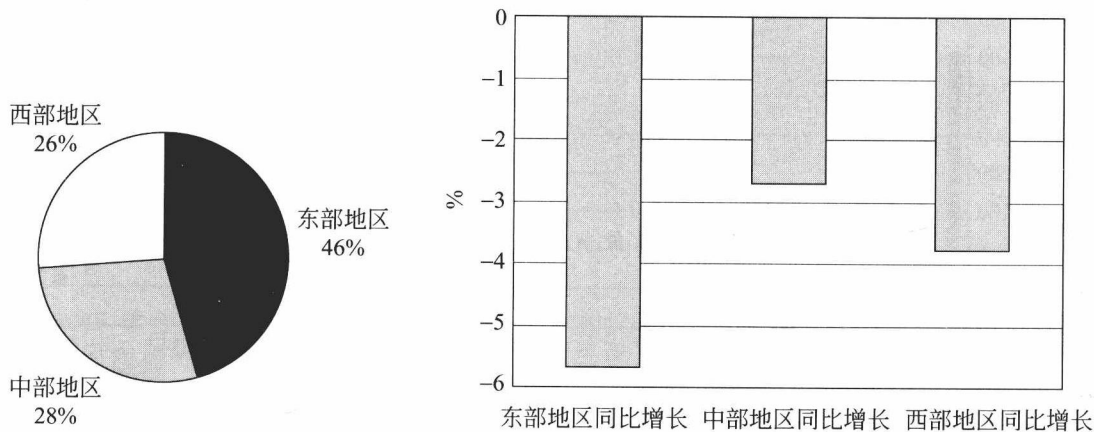


图 2-5 2008 年我国各地区城镇住宅竣工面积比重及同比增长情况

资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn

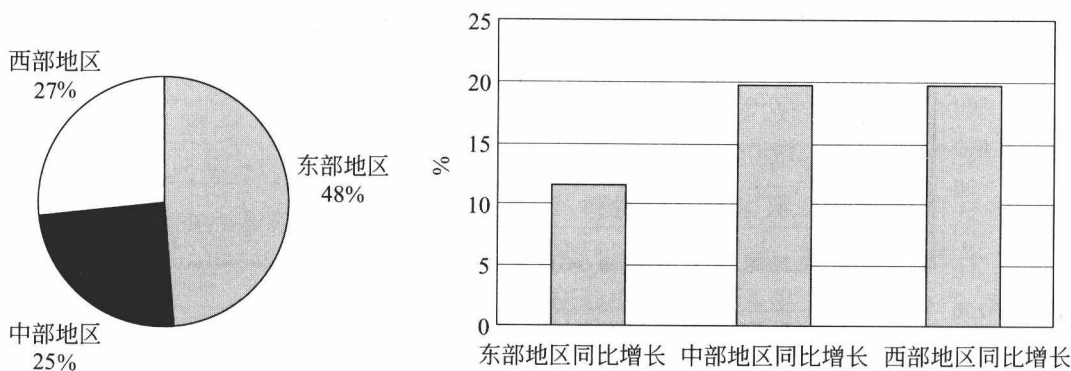


图 2-6 2008 年我国各地区城镇住宅施工面积比重及同比增长情况

资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn

分省份看,2008 年有 11 个省份的城镇住宅竣工面积增速超过 50%,其中,内蒙古增速最快,为 519.2%,其次为新疆,增速为 247.8%。另外,有 10 个省份城镇住宅竣工面积增速出现下降,其中西藏降幅最大,为 95.3%,其次为黑龙江,下降 69.3%(见图 2-7)。2008 年城镇住宅施工面积增速超过 50% 的省份有:吉林 1205.9%,新疆 189.7%,宁夏 111.4%,辽宁 74%,青海 58.8%,河南 55.7%,甘肃 54.8%。另外,西藏、上海、陕西、北京 4 个省份、直辖市城镇住宅竣工面积有所下降,同比分别下降

36.5%、11.1%、5.3%、0.2%(见图 2-8)。

2.1.2 居住水平不断提高

1. 人均住宅建筑面积稳步增长

20 世纪 80 年代初,我国城镇住房严重短缺,1980 年城镇人均建筑面积仅有 7.2 平方米。经过 20 多年的努力,城镇居民住房条件逐步改善,2008 年城镇人均建筑面积达到 28 平方米,是 1980 年的 3.89 倍(见图 2-9)。

从各地区情况来看,根据住房与城乡建

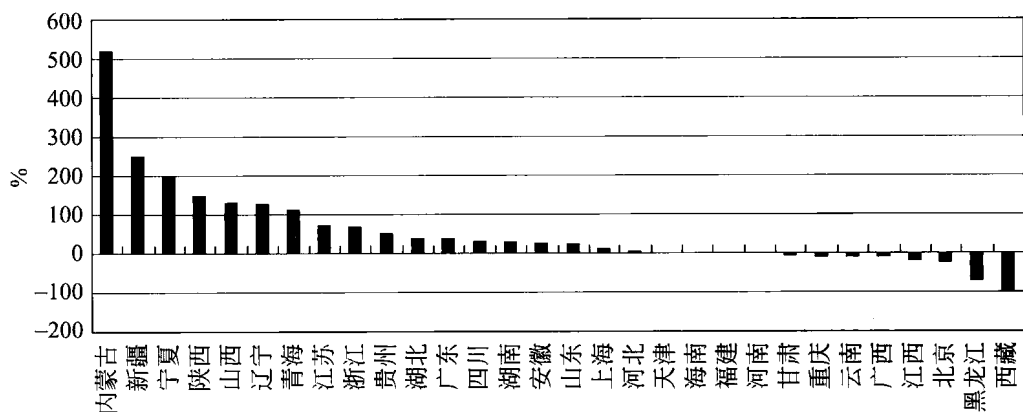


图 2-7 2008 年我国各省份城镇住宅竣工面积同比增长情况

资料来源:中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn

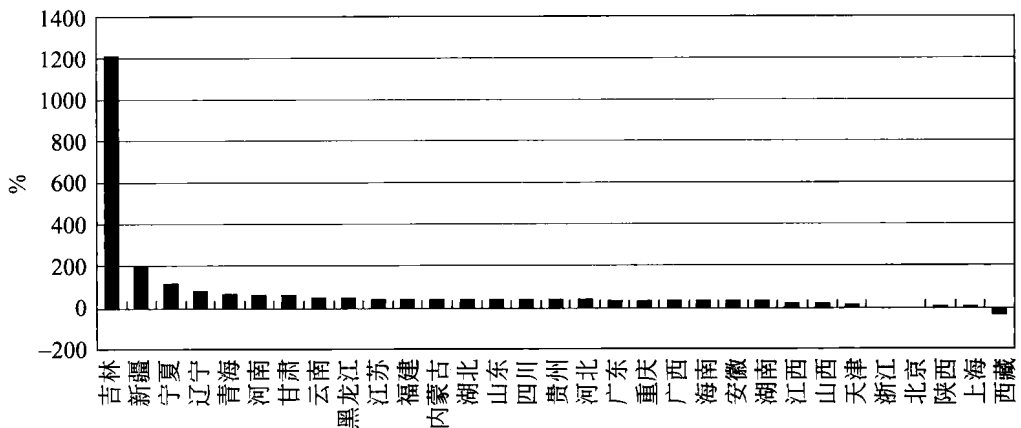


图 2-8 2008 年我国各省份城镇住宅施工面积同比增长情况

资料来源:中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn

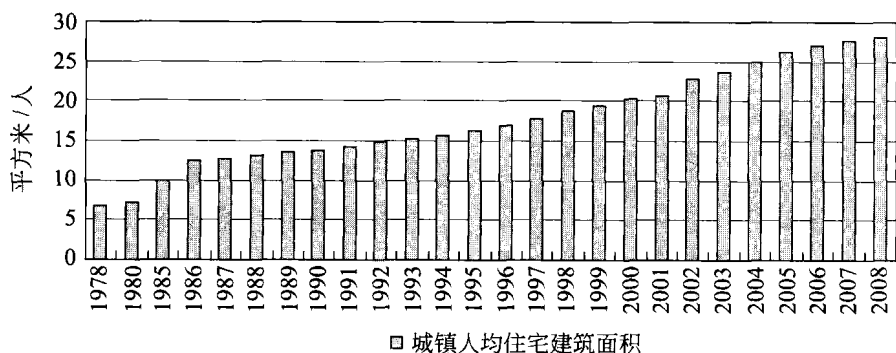


图 2-9 1978—2007 年我国城镇人均住宅建筑面积变化情况

资料来源：历年《中国统计年鉴》

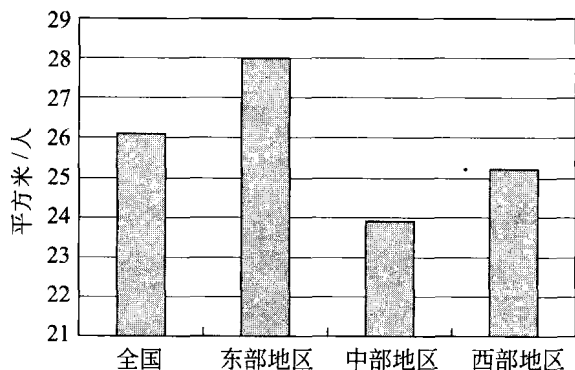


图 2-10 2005 年全国各地区城镇人均住宅建筑面积

资料来源：住房与城乡建设部《2005 年城镇房屋概况统计公报》

设部公布的最近一期《2005 年城镇房屋概况统计公报》，2005 年我国城市人均建筑面积 26.1 平方米；其中，东部地区人均住宅建筑面积最大，为 28 平方米，高于全国平均水平；其次是西部地区 25.24 平方米；中部地区人均住宅建筑面积最少，为 23.9 平方米。中、西部地区人均住宅建筑面积都低于全国平均水平(见图 2-10)。

2. 户均住宅建筑面积不断扩大

近年来，我国城镇家庭住宅建筑面积不断扩大。据住房与城乡建设部已公布的 2002—2005 年《城镇房屋概况统计公报》数据，2003 年城镇家庭户均住宅建筑面积为

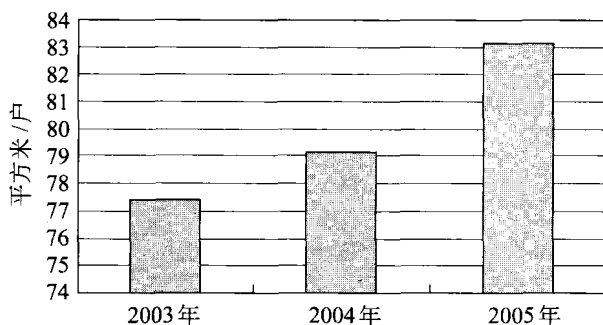


图 2-11 2003—2005 年我国城镇户均住宅建筑面积情况

资料来源：住房与城乡建设部 2002—2005 年《城镇房屋概况统计公报》

(注：《2002 年城镇房屋概况统计公报》中无“城镇户均住宅建筑面积”数据。2005 年以后的年度《城镇房屋概况统计公报》尚未见公布，无法获得相关数据。)

77.42 平方米，2004 年为 79.15 平方米，2005 年增长到 83.2 平方米，比 2003 年增长了 7.5%(见图 2-11)^①。2005 年我国东、西部地区城镇户均住宅建筑面积分别为 85.32 平方米、85.75 平方米，均高于全国平均水平；中部地区为 77.96 平方米，低于全国平均水平(见图 2-12)。

^① 《2002 年城镇房屋概况统计公报》中无“城镇户均住宅建筑面积”数据。